



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 28 lutego 2018 r.

Poz. 1239

## UCHWAŁA NR XLIV/342/2018 RADY MIEJSKIEJ W PYSKOWICACH

z dnia 22 lutego 2018 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/197/2016 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej,

#### **RADA MIEJSKA W PYSKOWICACH**

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice, przyjętego uchwałą Nr XLI/325/2014 Rady Miejskiej w Pyskowicach i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, o łącznej pow. 62,0 ha.

2. Obszar objęty planem jest zlokalizowany po południowej stronie jeziora Dzierżno Małe, po północnej stronie Kanału Gliwickiego oraz ul. Piaskowej (od osi drogi) i terenów rolnych, po zachodniej stronie terenów mieszkaniowych i rolnych.

**§ 2. 1.** Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – treść niniejszej uchwały określającej ustalenia dla obszaru objętego planem;
- 2) graficznej – rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyskowice” – załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący integralną część uchwały.

2. Integralną częścią uchwały, niestanowiącą ustaleń planu, jest również załącznik zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 2 do uchwały.

**§ 3. 1.** Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do części graficznej planu.

2. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Rozdział 7 – Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 8) Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyskowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego granice określono w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające (tj. stanowiące co najmniej 51% powierzchni) na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zagospodarowania danej działki w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, występuje łącznie z przeznaczeniem podstawowym i nie stanowi więcej niż 49% pow. terenu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
  - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m,
  - b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **działce lub działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2015, poz. 1422 z późn. zm.),
- b) wysokość budowli i innych obiektów, o której mowa w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonego punktu elementu tego obiektu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr liczbowy, wyrażony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce lub powierzchni gruntu objętego inwestycją, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w stosunku do powierzchni działki objętej projektem zagospodarowania lub gruntu objętego inwestycją;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi: handlowe, gastronomiczne, noclegowe, turystyczne, agroturystyczne, biurowe, ochrony zdrowia, fitness, urzędów pocztowych oraz usługi bytowe, jak np. szewc, fryzjer, kosmetyczka, krawiec, pralnie, zakłady fotograficzne, wypożyczalnie dvd, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych;
- 16) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (tekst jedn. Dz. U z 2016 r., poz. 1285 z późn. zm.);
- 17) **przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco** oddziaływać na środowisko, należy przez to rozumieć przedsięwzięcia o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 71 z późn. zm.);
- 18) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

§ 5. 1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wg symboli podanych w § 5 ust. 2 pkt 2) niniejszej uchwały;
- 5) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków wskazane w planie do objęcia ochroną konserwatorską;
- 6) stanowisko ochrony archeologicznej;
- 7) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach zbiornika GZWP 330.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia określają:

- 1) symbole cyfrowe wskazują na kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w ramach danego obszaru;

- 2) symbole literowe identyfikują tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, w tym:
    - a) M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
    - b) I – IT – tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) R – tereny rolnicze,
    - d) ZL – tereny lasów,
    - e) KDD – tereny dróg publicznych klasy D – drogi dojazdowe,
    - f) KDW – tereny drogi wewnętrznej;
  - 3) oznaczenia informacyjne rysunku planu, w tym:
    - a) sieci elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
    - b) strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii energetycznych,
    - c) granice terenu objętego planem, zlokalizowanego w granicach projektowanego obszaru ochronnego (III b) zbiornika GZWP 330.
3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne oraz stref ochronnych ujęć wody;
  - 2) obiektów i granic obszarów podlegających ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody;
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 5) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 6) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego z uwzględnieniem następujących wymogów:

- 1) realizację zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy oraz zmianę sposobu użytkowania, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków od strony dróg publicznych wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku, z dopuszczeniem lokalizacji skrzynek przyłączy gazu i prądu;
- 5) dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez: sytuowanie ławek, koszy na śmieci, itp. w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody.

2. Na obszarze planu ustala się:

## 1) zakazy:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg,
- c) lokalizacji usług i działalności gospodarczej stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego i przekraczających wartości dopuszczalne,
- d) lokalizacji składowisk odpadów, spalarni odpadów oraz działalności związanej z wytwarzaniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów i gospodarowaniem odpadami;

## 2) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i liniowej oraz dróg.

## 3. W zakresie ochrony gruntów i wód ustala się:

## 1) nakazy:

- a) zachowania ciągłości systemu melioracyjnego, w tym prowadzenia działań inwestycyjnych na obszarze zdrenowanym w sposób niepowodujący trwałego przerwania drenażu i zniszczenia urządzeń melioracyjnych,
- b) stosowania szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych wraz z osadnikami dla miejsc postojowych, parkingów, placów i garaży,
- c) stosowania zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 21;

## 2) zakazy:

- a) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne i przeciwpowodziowe oraz urządzenia infrastruktury drogowej i technicznej w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii brzegowej, tj. od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych – tj. Kanału Gliwickiego,
- c) grodzenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.).

4. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 330 – Gliwice. W ramach ochrony wód podziemnych ustala się zakazy:

- 1) wprowadzania ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, wód oraz ziemi;
- 2) realizacji inwestycji stwarzających zagrożenia dla czystości wód podziemnych ze względu na wytwarzane ścieki odpady oraz emitowane pyły i gazy;
- 3) realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

## 5. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o własne i lokalne źródła energii;
- 2) dopuszczenie stosowania zdalczynnych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie termomodernizacji budynków na całym obszarze objętym planem.

## 6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że:

- 1) poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) dla terenów o przeznaczeniu M-U obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

7. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów stałych, jako:

- 1) osłoniętych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późn. zm.);
- 2) na podstawie przepisów ustawy określonej w pkt 1) tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych wskaźnikami hałasu  $L_{DWN}$ ,  $L_N$ ,  $L_{Aeq D}$  i  $L_{Aeq N}$ ;
- 3) tereny o przeznaczeniu M-U – odpowiadają terenom przeznaczonym na cele mieszkaniowo – usługowe.

9. W zakresie ochrony terenów zieleni i krajobrazu ustala się nakazy: utrzymania, ochrony, uzupełnienia lub wymiany zdegradowanego drzewostanu oraz innych elementów zieleni.

10. W zakresie ochrony elementów przyrody, dla terenów 1 I-IT ustala się nakaz realizacji inwestycji zgodnie z art. 75 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 519 z późn. zm.).

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.).

2. Ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Pyskowice, przyjętej Zarządzeniem Nr RZ.0050.245.2013 Burmistrza Miasta Pyskowice z dnia 13 grudnia 2013 r. oraz oznaczonych na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalno – usługowy (dawny hotel i restauracja), koniec XIX w., ul. Młyńska 4, dla którego ustala się:

a) nakazy:

- utrzymanie istniejącego obiektu z zachowaniem jego substancji budowlanej i elewacyjnych detali architektonicznych,
- stosowanie dachówki ceramicznej naturalnej (nieglazurowanej, nieangobowanej) w kolorze czerwonym,
- stosowanie na elewacjach kolorów o niskim nasyceniu,
- stosowanie podziałów okiennych złożonych ze słupka i śłemia, bądź listwy przymykowej,

b) zakazy:

- rozbudowy i nadbudowy,
- zewnętrznej termomodernizacji elewacji;

- 2) Kapliczka przydrożna im. Św. Jana Nepomucena, poł. XIX w., zbieg ulic Piaskowej / Młyńskiej, dla której ustala się nakazy:

- a) stosowanie dachówki ceramicznej naturalnej (nieglazurowanej, nieangobowanej) w kolorze czerwonym,
- b) utrzymanie istniejącego obiektu z zachowaniem jego substancji budowlanej i elewacyjnych detali architektonicznych,
- c) stosowanie na elewacjach kolorów o niskim nasyceniu.

3. W granicach obszaru objętego planem występuje stanowisko archeologiczne, znajdujące się w ewidencji stanowisk archeologicznych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, chronione na mocy obowiązujących przepisów z zakresu ochrony zabytków. Ochroną konserwatorską objęte są stanowiska archeologiczne (obszar AZP 95-43/31), stanowisko nr 31 (pradzieje, średniowiecze).

4. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie działek, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem oraz tereny stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

5. W przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych relikwów kultury materialnej obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 9. 1.** Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Na obszarze objętym planem, jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych: 1 KDD i 2 KDD (drogi gminne dojazdowe).

3. Na terenach stanowiących przestrzeń publiczną obowiązują:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.;
- 2) kształtowanie komunikacji pieszej w formie ciągów z pasami zieleni, tworzących powiązanie pomiędzy terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5 uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10. 1.** Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową – usługową M-U: min. 600,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 2) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej IT-T: min. 400 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m.

3. Kąt położenia granic działek powstałych w wyniku podziałów nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°, za wyjątkiem narożnych ściąg przy skrzyżowaniach dróg.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

**§ 11. 1.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenów w zakresie:

- 1) przeznaczenie podstawowego i dopuszczalnego terenów;
- 2) warunków lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach ustalonego przeznaczenia terenów;
- 3) określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) określenia wskaźników zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 5) gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

2. Ustala się linie zabudowy dla terenów przyległych do dróg publicznych klasy **D** – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDD** i **2 KDD**:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy;
- 2) na terenie zabudowanym w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nakaz przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wyłącznie na cele zawierające się w przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, przy zachowaniu ustaleń planu.

4. Ustala się zagospodarowywanie terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny a liniami zabudowy zielenią, w tym izolacyjną z dopuszczeniem lokalizacji wjazdów na tereny nieruchomości i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń budowlanych.

5. Wyznaczone na rysunku linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków.

**§ 12. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 M-U**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa z zakresu usług i rzemiosła;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa letniskowa i rekreacyjna,
  - b) urządzenia dla rekreacji i turystyki,
  - c) miejsca parkingowe, dojścia, dojazdy,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) garaże wolnostojące oraz wbudowane, z dopuszczeniem w podpiwniczeniu,
  - f) budynki gospodarcze i magazynowe,
  - g) zieleń urządzone,
  - h) na terenach 1 M-U i 4 M-U: zabudowa zagrodowa dla celów obsługi rolnictwa.

3. Dla terenów **1 – 4 M-U** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1 – 4 M-U, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2 oraz z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: min. 600,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 18,0 m;
- 3) szerokość elewacji nowo lokalizowanych budynków nie mniejsza niż:
  - a) 6,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych,
  - b) 3,0 m dla budynków innych niż mieszkalne;
- 4) dla terenów 1- 4 M-U obowiązują następujące wskaźniki:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów 2 M-U i 3 M-U: 40% powierzchni działki,
    - dla terenów 1 M-U i 4 M-U: 20% powierzchni działki,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenów 2 M-U i 3 M-U: 30% powierzchni działki,
    - dla terenów 1 M-U i 4 M-U: 50% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: do wysokości 12,0 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) budynków garażowych, gospodarczych i magazynowych: do 4,5 m,
  - c) budynków zagrodowych obsługi rolnictwa: do 6,0 m,

- d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: do 15,0 m; urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej – wyłącznie jako wbudowane w budynkach lub urządzeniach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach;
- 6) dachy:
  - a) o symetrycznym układzie połaci dwu- i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia pomiędzy  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  dla zabudowy mieszkaniowej oraz  $12^{\circ}$  –  $35^{\circ}$  dla pozostałych budynków oraz jednospadowych o kącie nachylenia połaci min.  $10^{\circ}$ ,
  - b) dopuszczenie tarasów w formie dachów płaskich,
  - c) nie dopuszcza się stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach,
  - d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorach: czerwonym, ceglastym, bordowym, brązowym lub grafitowym;
- 7) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe;
- 8) elewacje: tynki o jasnej kolorystyce, w kolorach pastelowych;
- 9) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych (kiosków, baraków),
  - b) lokalizacji zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym,
  - c) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, lakierni i serwisów samochodowych;
- 10) dla terenów 1 M-U i 2 M-U, obowiązują ponadto ustalenia zawarte w § 8, dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;
- 11) dla terenów 1 M-U i 4 M-U utrzymuje się istniejącą strukturę zabudowy zagrodowej, w tym funkcji rolniczo – hodowlanej, z możliwością jej modernizacji i uzupełnień;
- 12) ustalenie wskaźników parkingowych dla terenów 1 - 4 M-U zgodnie z § 18, pkt 1.

**§ 13. 1.** Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 IT-T**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wieża telekomunikacyjna wraz ze stacją bazową i infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojeżdża, dojazdy, miejsca parkingowe,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. Dla terenów 1 IT-T ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - 1) dla terenu 1 IT-T nieprzekraczalnej linii zabudowy nie ustala się;
  - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu przeznaczonego pod urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej: min. 400 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontu działki min. 20,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy wieży telekomunikacyjnej: do 51,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości wieży o wysokość sztycy odgromowej, tj. max. o 1,0 m;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 70%;
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%;
  - 6) nakaz zastosowania kolorystyki wieży nawiązującej do otoczenia (odcienie zieleni, brązu, szarości);
  - 7) zakaz umieszczania reklam na konstrukcji wieży;

- 8) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w postaci krzewów i drzew wokół granic terenu 1 IT-T, w celu przesłonięcia widoku podstawy wieży;
- 9) nakaz ogrodzenia terenu;
- 10) dla terenu 1 IT-T wskaźników intensywności zabudowy oraz wskaźników parkingowych nie ustala się.

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1- 2 R**.

2. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych i polowych, użytków zielonych oraz zieleni naturalnej stanowiącej zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 4,0 ÷ 6,0 m,
  - b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz telekomunikacyjnej,
  - d) ciekі wodne.

3. Dla terenów 1 – 2 R ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) utrzymuje się, bez wydzielania na rysunku planu, istniejące na tych terenach wody powierzchniowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jak też obiektów ochrony przeciwpowodziowej i gospodarki wodnej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz telekomunikacyjnej: do 15,0 m.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 – 5 ZL**.

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

3. Dla terenów określonych w ust. 1 zasady zabudowy i sposób zagospodarowania terenów regulują przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 788 ze zm.) oraz ustalenia zawarte w planach urządzania lasów.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 16. 1.** Ustala się zasady obsługi, budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji.

2. Wyznacza się tereny układu drogowego i urządzeń komunikacyjnych:

- 1) tereny dróg publicznych klasy „D” – drogi dojazdowe: **1 – 2 KDD**;
- 2) tereny drogi wewnętrznej: **1 KDW**.

3. Ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) lokalizacja ulic z wyposażeniem dostosowanym do klasy i funkcji ulicy;
- 2) niezbędna infrastruktura techniczna.

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) parkingi;
- 3) zieleń izolacyjna i towarzysząca, w postaci dekoracyjnych drzew i krzewów, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej;

## 5) przepusty wodne.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

- 1) utrzymuje się przebieg tras istniejących dróg publicznych oraz wyznacza się nowe tereny dróg publicznych – dojazdowych KDD oraz drogi wewnętrznej KDW;
- 2) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów ulic istniejących dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzenia trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu;
- 3) na terenie zabudowanym utrzymuje się istniejące szerokości dróg publicznych, linie rozgraniczające ustala się w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania trwałych, istniejących ogrodzeń i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogi;
- 4) nakaz zapewnienie przepływu wód powierzchniowych w miejscu skrzyżowania infrastruktury komunikacyjnej z ciekami wodnymi, poprzez stosowanie właściwych obiektów inżynierskich;
- 5) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów komunikacji drogowej nakazuje się konieczność uwzględnienia dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 17. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) tereny drogi publicznej klasy **D** – dojazdowej (ul. Młyńska), oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KDD**:
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2),
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
  - c) szerokości jezdni – nie ustala się,
  - d) jedno- lub obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) tereny drogi publicznej klasy **D** – dojazdowej (ul. Piaskowa), oznaczona na rysunku planu symbolem **2 KDD**:
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x2), w granicach fragmentu pasa drogowego określonego planem,
  - b) jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa,
  - c) szerokość fragmentu pasa drogowego w zakresie objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 ÷ 13,0 (w najszerszym miejscu),
  - d) szerokości jezdni – nie ustala się;
- 3) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 KDW**:
  - a) lokalizacja drogi o przekroju jednojezdniowym (1x1),
  - b) ulica komunikacji wewnętrznej,
  - c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) szerokości jezdni – nie ustala się.

§ 18. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej M-U – miejsca postojowe zapewnić w ilości liczonej według wskaźnika: min. 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na każde 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obsługujących tereny usług;
- 3) nakaz przeznaczenia min. 20% wyznaczonych miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach M-U, w granicach których przewidziano usługi;

- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako nawierzchnię utwardzoną lub wliczoną w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażach, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych jako elementów zagospodarowania terenu, jak również miejsc postojowych w garażach, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 1 – 2).

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 19.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej w oparciu o sieć wodociągową oraz z lokalnych ujęć wody;
- 2) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę i modernizację istniejącej sieci wodociągowej (w tym wymianę sieci wodociągowej znajdującej się w złym stanie technicznym);
- 3) pokrycie zapotrzebowania w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów; nowoprojektowane przewody wodociągowe wyposażać w hydranty zewnętrzne zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) przy budowie, rozbudowie i przebudowie elementów sieci wodociągowych nakazuje się konieczność uwzględnienia zabezpieczenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

- 1) utrzymuje się istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych:
  - a) linii napowietrznych średniego napięcia [SN] - 20 kV,
  - b) linii napowietrznych i kablowych niskiego napięcia [nN],
  - c) linii napowietrznych oświetlenia ulicznego niskiego napięcia [nN],wraz z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy lub przełożenia, stosownie do potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę nowoprojektowanych linii napowietrznych, linii napowietrznych izolowanych, linii kablowych oraz stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu kontenerowym, słupowym, bądź wbudowanych;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy urządzeń i linii elektroenergetycznych, wraz z ich przełożeniem, kolidujących z projektowaną zabudową.

**§ 21.** Ustala się zasady w zakresie systemu odprowadzania ścieków – kanalizacja sanitarna i deszczowa:

- 1) utrzymuje się indywidualne systemy kanalizacji odprowadzania i oczyszczania ścieków, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) ustala się budowę nowych zbiorczych kolektorów sanitarnych i przepompowni ścieków, a także budowę i rozbudowę przyłączy sieci kanalizacyjnej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 3) ustala się docelową realizację sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej zbiorczej miejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych w Gliwicach (poza granicami opracowania);
- 4) nakaz realizacji kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 pkt 1 b);
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej, lokalizacji inwestycji pod warunkiem wyposażenia ich w indywidualne, wysokosprawne urządzenia do oczyszczania ścieków (oczyszczalnie indywidualne, grupowe); dopuszcza się również stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne;

- 6) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód deszczowych do gruntu i rozsączanie ich za pomocą drenażu na powierzchni działki lub do zbiorników na wodę deszczową, zlokalizowanych na terenie działki;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach na wodę deszczową zlokalizowanych w obrębie działek inwestora oraz stosowanie retencji kanałowej, przy jednoczesnym podłączeniu do kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się kanalizowanie okresowych miejsc spływu wód opadowych;
- 9) nakazuje się prowadzenie nowych kolektorów i sieci kanalizacyjnych w liniach rozgraniczających dróg, w szczególnie uzasadnionych przypadkach prowadzenie ich poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) utrzymuje się istniejącą sieć gazową zlokalizowaną w obrębie ulic Piaskowej i Młyńskiej, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę przyłączy do istniejącej sieci gazowej oraz realizację nowych odcinków sieci gazowej na nowoprojektowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;
- 4) nakazy:
  - a) budowa, przebudowa i rozbudowa sieci gazowej wyłącznie jako podziemnej,
  - b) budowa i rozbudowa sieci gazowej w dostosowaniu do nowego zagospodarowania terenu, w powiązaniu z układem komunikacyjnym, w ciągu którego wskazuje się lokalizację tych sieci.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez:
  - a) indywidualne i lokalne systemy zaopatrzenia w energię ciepłą,
  - b) zbiorczy system zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 2) dopuszcza się budowę magistrali ciepłej, a także ułożenie sieci c.o.;
- 3) dla zabudowy istniejącej ustala się modernizację i wymiany istniejących systemów grzewczych oraz sukcesywną wymianę przestarzałych źródeł ciepła na nowoczesne i proekologiczne.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi systemów telekomunikacji:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci teletechniczne, wraz z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej M-U dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017, poz. 2062 z późn. zm.);
- 3) prowadzenie sieci telekomunikacyjnych w kanalizacji teletechnicznej, bądź w postaci kabli podziemnych i innych dostępnych rozwiązań, z dopuszczeniem linii napowietrznych;
- 4) nakazuje się prowadzenie sieci linii telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie poza terenami przeznaczonymi pod trasy układu komunikacyjnego, poza granicami linii rozgraniczających dróg i ulic;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje.

**Rozdział 10.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 25.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie stosuje się przepisy art. 35 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami planu.

**Rozdział 11.****Przepisy końcowe**

**§ 26.** 1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi dla wszystkich terenów objętych planem 15%.

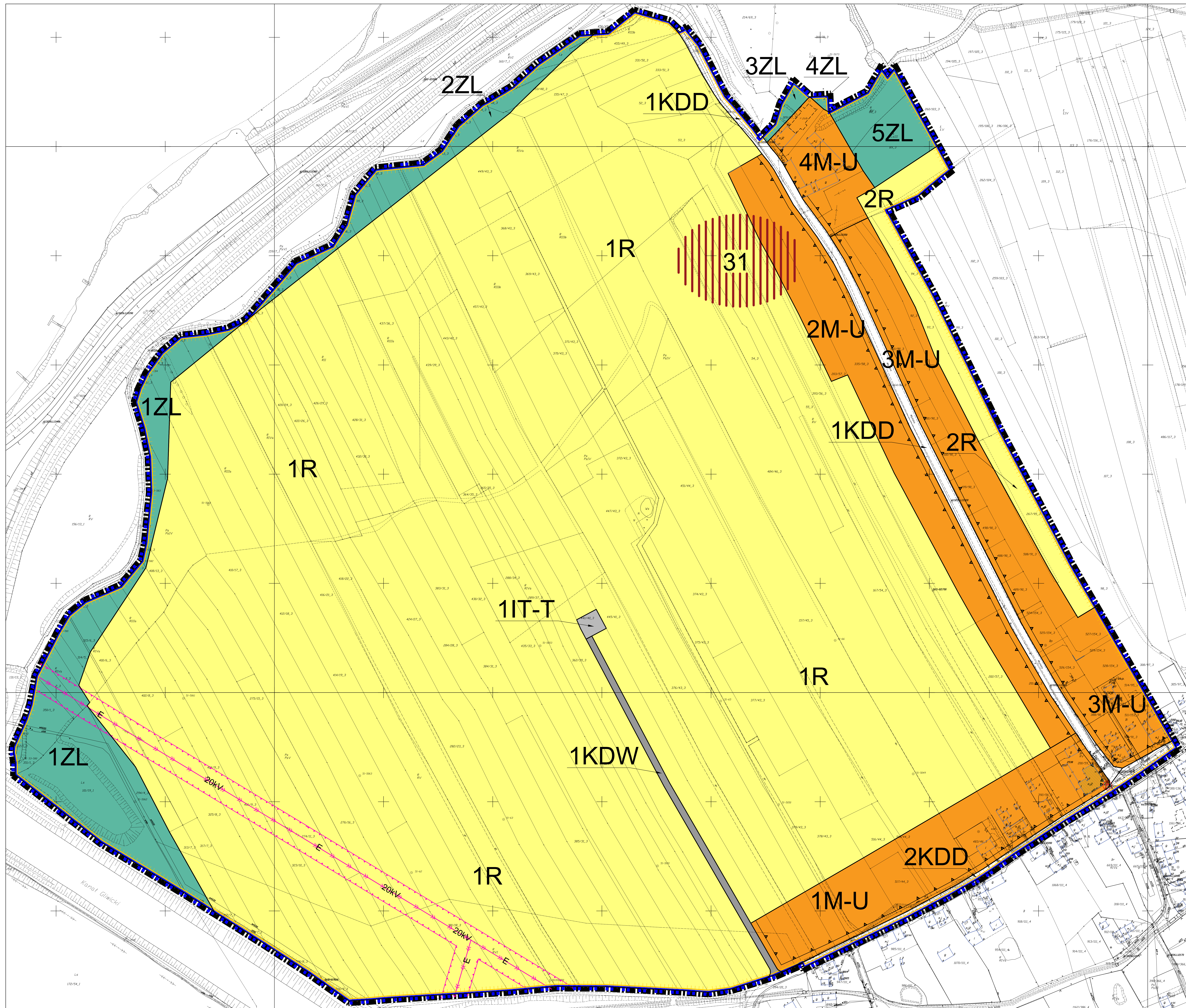
2. Stawki, o których mowa w ust. 1 stanowią podstawę pobierania jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pyskowice.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 65 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady

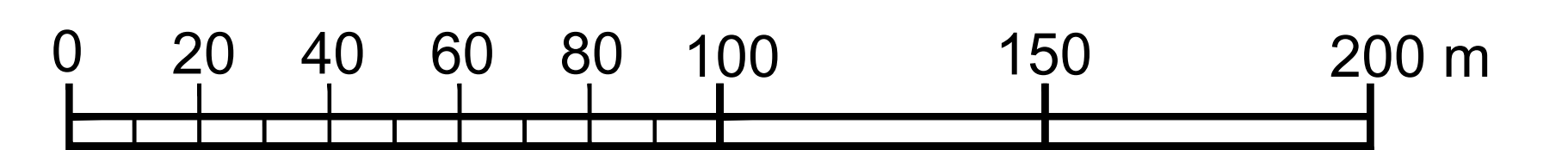
**mgr inż. Jolanta Drozd**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W REJONIE ULICY MŁYŃSKIEJ

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



## LEGENDA

## USTALENIA PLANU

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO                    |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                              |
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ                                                       |
|  | TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ                                            |
|  | TERENY ROLNICZE                                                                              |
|  | TERENY LASÓW                                                                                 |
|  | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DROGI DOJAZDOWE                                          |
|  | TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ                                                                     |

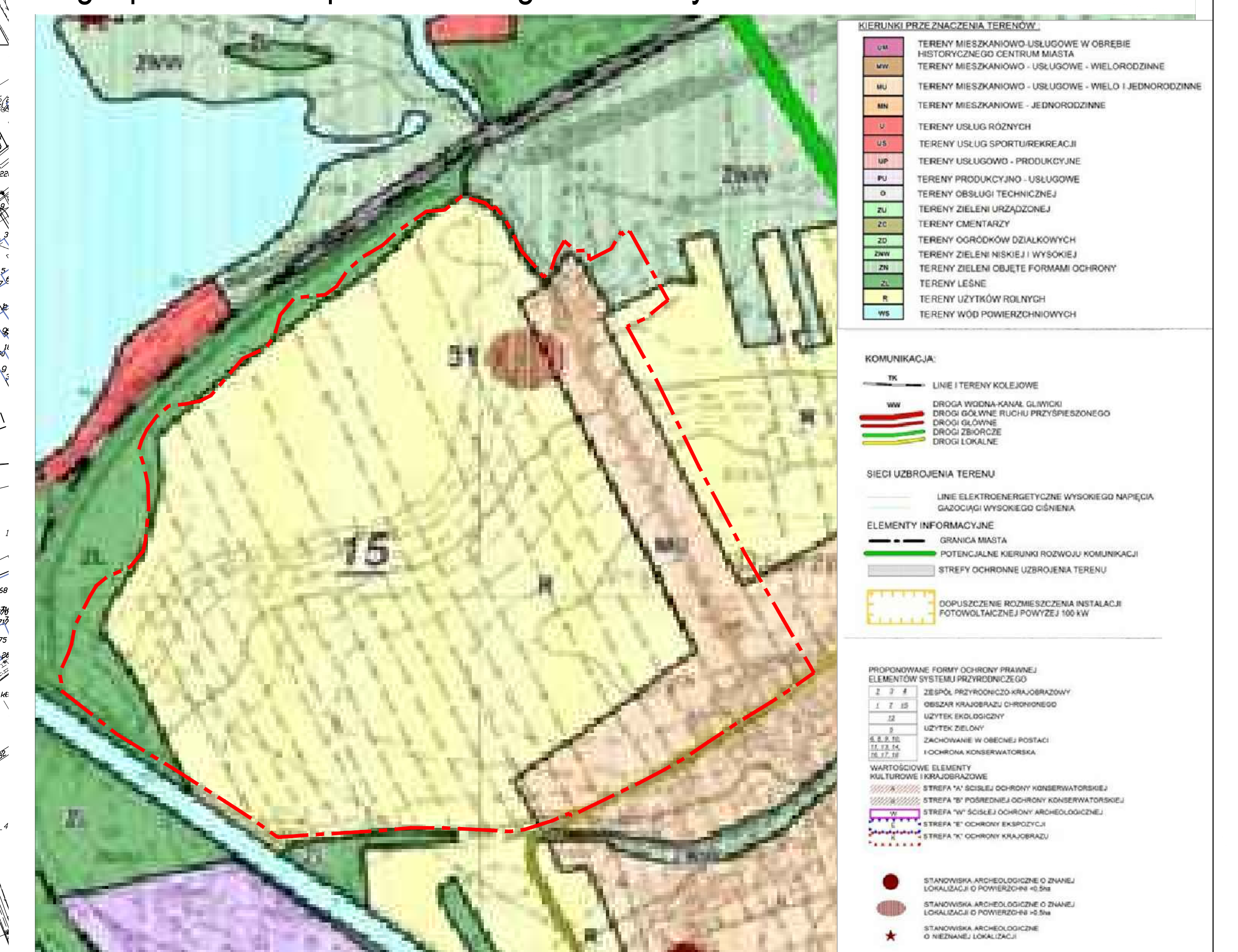
-  OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WSKAZANE W PLANIE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
-  STANOWISKO OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO W GRANICACH ZBIORNIKA GZWP 330

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



1. SIECI ELEKTROENERGETYCZNE NAPIĘTRZNE ŚRÓDNEGO NAPIĘCIA  
 2. STREFY TECHNICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTRZNYCH LINII ENERGETYCZNYCH  
 3. GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM, ZLOKALIZOWANEGO  
 W GRANICACH PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO (III)B ZBIORNIKA ZGWP 330

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Pyskowie



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/342/2018

Rady Miejskiej w Pyskowicach

z dnia 22 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyskowicach o sposobie realizacji inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych  
w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Młyńskiej**

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) Rada Miejska w Pyskowicach przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie. Szacunkowe kwoty zawiera „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Młyńskiej*”, będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Młyńskiej, obejmują uzupełnienia infrastruktury technicznej sieciowej i drogowej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

- a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- b) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2017 r. poz. 519 wraz z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

- a) z budżetu gminy,
- b) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- c) z partnerstwa publiczno – prywatnego.



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 9 maja 2018 r.

Poz. 3183

## ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR IFIIL.4131.1.27.2018 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 28 marca 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)

### stwierdzam nieważność

uchwały XLIV/342/2018 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej, w części dotyczącej §13 ust. 3 pkt 7.

### UZASADNIENIE:

W dniu 22 lutego 2018 r. Rada Miejska w Pyskowicach podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej: ustawą o planowaniu), pismem z dnia 26 lutego 2018 r., znak: PPI.6722.003.2016 PPI.KW.0183.2018, Burmistrz Miasta Pyskowice przekazał uchwałę XLIV/342/2018 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem oceny jej zgodności z prawem.

Pismem z dnia 23 marca 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Przepisami §13 ust. 3 pkt 7 kwestionowanej uchwały Rada Miejska w Pyskowicach, wprowadziła regulacje dotyczące zasad sytuowania reklam dla terenu infrastruktury telekomunikacyjnej IIT-T – to jest „zakaz umieszczania reklam na konstrukcji wieży”.

Należy zauważyć, że 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 774, ze zm. – zwanej dalej: ustawą krajobrazową). Przepisami art. 7 pkt 3 lit. b wskazanej ustawy uchylono w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ust. 3 pkt 9, który dopuszczał określanie w planie miejscowym, w zależności od potrzeb, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Jednocześnie w art. 12 ust. 3 ustawy krajobrazowej, ustawodawca zastrzegł, że do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Po analizie dokumentacji formalno – prawnej odzwierciedlającej przebieg procedury planistycznej, organ nadzoru stwierdził, że Rada Miejska Pyskowicach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Młyńskiej uchwałą nr XXVII/197/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. Rozpoczęcie procedury planistycznej miało zatem miejsce po wejściu w życie ustawy krajobrazowej.

Wobec powyższego, uchwalając przedmiotowy plan miejscowy, Rada Miejska w Pyskowicach zobowiązana była stosować przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmienione przepisami ustawy krajobrazowej. Znowelizowane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **nie przewidują możliwości regulowania w planie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.**

Tymczasem w § 13 ust. 3 pkt 7 kwestionowanej uchwały, rada gminy zawarła ustalenia dotyczące zasad sytuowania reklam, to jest zakaz umieszczania reklam na konstrukcji wieży. Powyższe jest w świetle wyżej przytoczonych przepisów niedopuszczalne i wymagało stwierdzenia nieważności zapisów planu wskazanych w sentencji rozstrzygnięcia. Normując bowiem przytoczone regulacje Rada Miejska wykroczyła poza przyznane uchwałodawcy kompetencje, którego uprawnienia zostały wyraźnie wskazane w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto należy zauważyć, że ustawą krajobrazową wprowadzono do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepis art. 37a i dalsze, dające radzie gminy instrument w postaci tzw. „uchwały krajobrazowej”, stanowiącej akt prawa miejscowego, poprzez którą organ gminy może określić na terenie gminy zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

To uchwała krajobrazowa a nie plan miejscowy jest zatem aktem prawa właściwym do czynienia tego rodzaju ustaleń.

Naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w myśl art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu winno skutkować uchyleniem uchwały w całości lub w części, zależnie od tego, czy plan miejscowy po uchyleniu ustaleń naruszających prawo będzie spełniał wymogi zawarte w art. 15 ust. 2 i 3 określającym jego niezbędny zakres. Po uchyleniu wyżej przytoczonych ustaleń przedmiotowa uchwała będzie spełniała wymogi ustawowe w niezbędnym zakresie. Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały w części określonej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę wnosi się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Śląskiego  
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

**Bożena Goldamer-Kapała**